

# 郡山市公有資産活用ガイドライン

(一部改訂版)

郡山市財務部公有資産マネジメント課

# 目 次

## 第1 策定の目的

## 第2 現状と課題

- 1 市有財産の保有状況
- 2 現在の課題
- 3 公有資産のあるべき姿

## 第3 活用する資産

## 第4 具体的な取組み

- 1 未利用財産（普通財産）の処分・有効活用
- 2 公有財産の最適利用
- 3 行政財産の余剰スペースの有効活用
- 4 土地開発基金で保有する事業実施が困難な土地の有効活用
- 5 広告事業の推進

## 第5 推進体制とその他の取組み

- 1 体制の整備
- 2 P D C Aサイクルによる進行管理
- 3 P P Pによる活用の推進
- 4 個別マニュアルの策定
- 5 資産の情報公開と公募の実施
- 6 収益の活用

## 第6 導入スケジュール等

- 1 本ガイドラインの適宜改正
- 2 段階的な導入

## 第1 策定の目的

これまで地方公共団体は、一貫して社会資本の積極的な整備を推進してきた。

しかしながら、少子高齢化が進むに従い住民のニーズも変化し、更に、人口減少の時代を迎えた今日、蓄積された社会資本のすべてをそのまま維持していくことは困難となってきた。

地方公共団体が保有している財産は、これまで納められた大切な税金等により取得したものであり、これら貴重な財産については、無駄なく将来にわたって有効に活用し、引き継いでいかなければならない。

このような中、本市では、適正な行財政運営に努めるとともに、行財政改革を推進し、未利用財産の処分や資産の有効活用に取り組んできたところである。

今後においては、更にこれらの取組みを加速化させ、限られた財源の中で、持続可能な行財政運営を進めていく必要がある。

このため、本市では、公益性・公平性・有効性・効率性を柱とした資産の有効活用を推進することとし、基本的な考え方を「郡山市公有資産活用ガイドライン」として策定する。

## 第2 現状と課題

### 1 市有財産の保有状況

#### (1) 市有財産の分類・管理

##### ① 行政財産・普通財産等の分類

市が保有する財産は、地方自治法第237条の財産の管理及び処分において公有財産、物品、債権並びに基金とされている。

このうち、公有財産については、地方自治法第238条の公有財産の範囲及び分類において、行政財産と普通財産に分類されている。

##### ② 行政財産・普通財産の維持管理

公用又は公共の用に供するための「行政財産」については、条例等に位置づけられた設置目的のために、各事業所管所属において維持管理を行っている。

一方、「普通財産」は、行政財産以外の財産と規定され、原則、公有資産マネジメント課で維持管理や貸付け等を行っている。

#### 【公有財産の保有状況】

(平成28年3月31日現在 単位：㎡)

区	分	土 地	建 物	
行政財産	公用財産	62,576.03	48,965.72	
	その他の行政機関	40,494.33	12,125.18	
	公共用 財産	学校	1,820,742.33	477,331.83
		公営住宅	443,793.75	239,975.41
		公園	2,151,664.18	13,554.56
		その他の施設	4,407,080.56	383,029.06
	その他	245,328.50	0.00	
計	9,171,679.68	1,174,981.76		
普通財産		4,028,562.18	18,156.08	
計 (うち、共有持分)		13,200,241.86 (13,930.57)	1,193,137.84	

※公有財産台帳の数値を使用

※ 水道事業管理者が管理しているもの(外数) (平成28年3月31日現在 単位：㎡)

区	分	土 地	建 物
行政財産		457,652.15	23,903.54
普通財産		12,924.54	99.00
計		470,576.69	24,002.54

※固定資産台帳の数値を使用

※水道事業及び工業用水道事業の用に供するもの

※ 下水道事業管理者が管理しているもの(外数) (平成28年3月31日現在 単位:m<sup>2</sup>)

区 分	土 地	建 物
行政財産	112,358.19	23,451.38
普通財産	0.00	0.00
計	112,358.19	23,451.38

※公有財産台帳の数値を使用

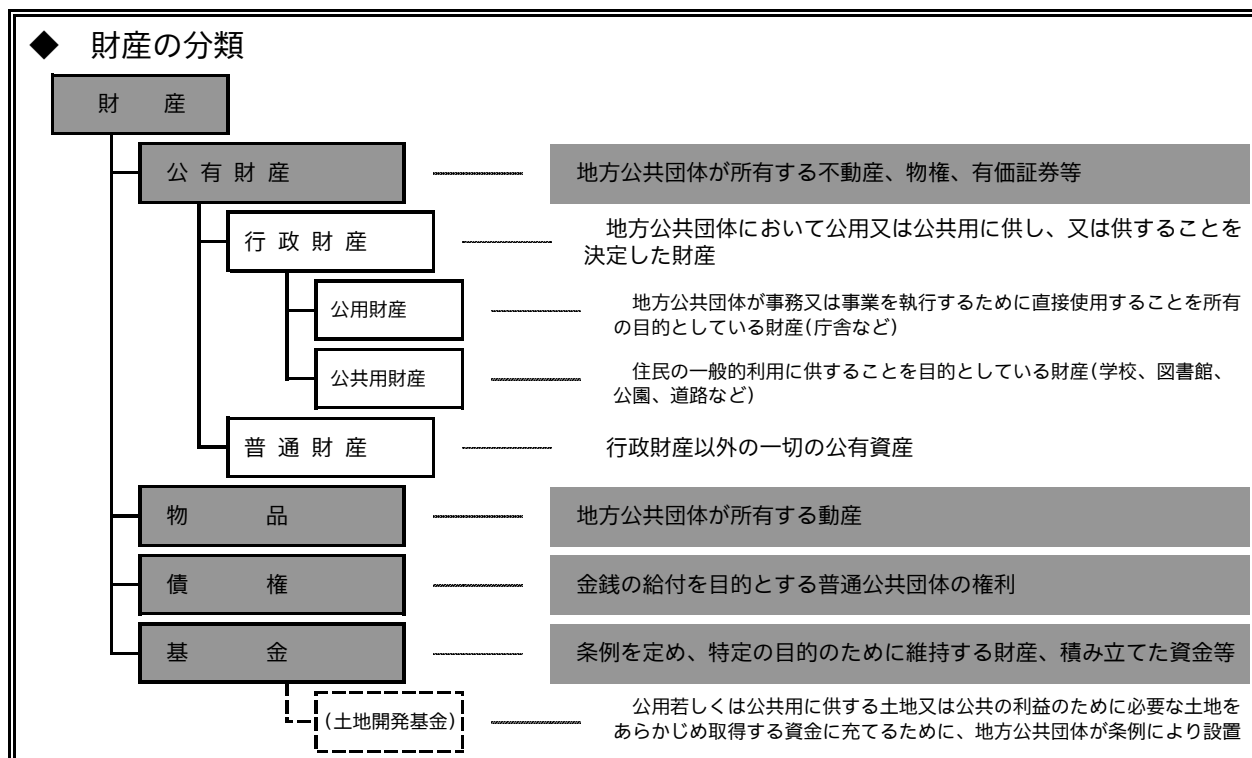
※下水道事業及び農業集落排水事業の用に供するもの

## (2) 郡山市土地開発基金

各種事業を円滑に進めることを目的に、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために必要な土地をあらかじめ取得する資金に充てるため、土地開発基金を設置している。

〔土地開発基金保有財産の状況〕 (平成28年3月31日現在 単位:m<sup>2</sup>)

区 分	件 数	土 地
取得後5年以上	5件	93,446.77
取得後5年未満	3件	33,132.88
計	8件	126,579.65



## 2 現在の課題

### ① 未利用財産の所有・管理

廃校となった学校校舎、浄水機能統合後の水道施設、市営住宅の跡地等、今後の利用計画が定まらないまま所有・管理している土地・建物等の未利用財産がある。

### ② 事業実施が困難な土地開発基金保有財産の所有・管理

特定の事業を実施するため、土地開発基金により取得した財産の一部について、現在、事業実施が困難となっている財産がある。

### ③ 施設等の統合や廃止に伴う未利用財産の増加

少子化に伴う学校の統合や公共施設等の最適利用に伴う統合や廃止に伴い、今後、未利用財産が増加することが見込まれる。

### ④ 未利用財産等に係る財政的負担

未利用財産等については、当該地を良好な状態で管理するための草刈りや経年劣化による修繕等維持管理費が増大し、財政的な負担となっている。

### ⑤ 公有財産の最適利用・有効活用

公共施設等については、施設等の目的や利用状況等の調査・分析を行い、最適利用や更なる有効活用について検討していく必要がある。

## 3 公有資産のあるべき姿

地方自治法第2条第14項及び地方財政法第8条の規定により、地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。また、財産を常に良好の状態において管理し、最も効率的に運用しなければならない。

また、多くの地方公共団体が厳しい財政状況等を背景に、資産の有効活用について様々な取り組みを実施し、効果を挙げている。

本市においても、他の地方公共団体と同様の課題を抱えており、新たな財源の確保等に効果がある資産の有効活用について、積極的に取り組んでいく必要がある。

## (参考)国等の動向

### ① 庁舎等の余剰スペースの有効活用が可能

平成18年の地方自治法の改正により、庁舎の空き床（事務又は事業の用に現に使用していない部分）等の貸付けが新たに認められ、余剰スペースの有効活用が可能となった。

このような中、公共施設に設置する自動販売機については、中核市の88.1%にあたる37市が設置者を公募する(※)等、積極的な取組みが進められている。

※ 一般社団法人地方行財政調査会「都市の公有財産に設置する自動販売機にかかる使用料調べ(平成25年10月31日現在)」

### ② 未利用財産の売却促進や資産の有効活用等への積極的な取組みを要請

総務省は、平成18年8月31日付けの通知「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」の中で、地方公共団体の資産・債務管理については、簡素で効率的な政府を実現し、債務の増大を圧縮する観点から、地方も国と同様に資産・債務改革に積極的に取り組むことが必要であるとし、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定することを求めている。

### ③ 公共施設の運営等を民間の資金、ノウハウを活用して行う枠組みを整備

平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(P F I 法)」の制定により、公共施設等の建設、維持管理、運営等について、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法の枠組みが整備された。

平成23年の法改正により、民間事業者による実施方針策定の提案制度や公共施設等運営権に係る制度が創設され、アクションプランの改訂により P P P / P F I 推進の更なる充実が図られた。

### ④ 公共施設等の最適な配置と総合的・計画的な管理を要請

総務省は、平成26年4月22日付けの通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」により、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行い、公共施設等について最適な配置を実現し、総合的かつ計画的に管理することを求めている。

### 第3 活用する資産

本ガイドラインにおいて対象とする資産は、行政財産、普通財産、土地開発基金保有財産等、次のとおりとする。

	対 象 資 産	内 容
1	普通財産	① 未利用財産 ② 貸付財産
2	行政財産	○ 余剰スペース
3	土地開発基金保有財産	○ 事業実施が困難な土地
4	その他	○ 広告媒体 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>[広告媒体例示]                      ディスプレイ、壁面                      ウェブサイト                      各種印刷物(広報紙、チラシ、封筒等)                      命名権(ネーミングライツ[※]) 等</p> </div>

※ ネーミングライツ : 市と民間企業との契約により、市の施設等に愛称を付与する代わりに、当該団体からその対価を得る公共施設運営上の手法



## 第4 具体的な取組み

### 1 未利用財産（普通財産）の処分・有効活用

未利用財産は、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制に応じた活用策を採用するとともに、地域や社会の要請及び市の財政事情を勘案し、有効活用を推進する。

具体的には、売却による処分を基本とするが、一時貸付けや定期借地権による貸付け等、個々の財産の特性に応じた方策を検討する。

ただし、必要に応じ、個別に活用方針を定めるものとする。

#### (1) 売却による処分

##### ① 対象財産

原則、利用方針のない全ての未利用財産を対象とする。

##### ② 内 容

- a 未利用財産の処分は、売却を基本とする。
- b 売却は、原則、一般競争入札とする。
- c 面積狭小地、不整形地及び無接道地等、単独で利用することが困難な財産は、隣接土地所有者への売却を可能とする。
- d 契約等の手続きは、別に定める。

#### (2) 一時貸付け及び定期借地、土地等信託による活用

##### ① 対象財産

内 容	活用方法
a 周辺の公共施設及び地域の利便性や機能の向上が期待されると判断される財産	定期借地 土地等信託 一時貸付け
b 売却困難財産 例：都市計画区域外、市街化調整区域内の財産 境界未確定、地中埋設物等の課題を有する財産	
c 利用や売却までの間、暫定活用が可能と認められる財産	

##### ② 内 容

- a 未利用財産の維持管理費の削減や土地の有効活用を図るため、一時的な貸付けや定期借地権を活用した貸付けを行うほか、土地等信託制度を導入する。
- b 貸付者を決定する場合には、原則として一般競争入札とする。  
ただし、公共の利益につながる等特別な理由がある場合はこの限りでない。
- c 契約等の手続きは、別に定める。

## 2 公有財産の最適利用

現在利用している公有財産については、管理運営状況等について再検証を行うとともに、国・県と情報の共有を図り、財産の最適利用を推進する。

### (1) 行政財産の再検証

#### ① 対象財産

行政財産全般

#### ② 内 容

- a 設置目的どおり適切に管理・運営されているか検証を行う。
- b 事業廃止後、そのまま放置されている財産がないか確認を行い、該当する場合は、速やかに用途廃止を行い、普通財産の未利用財産として活用の検討を行う。
- c 余剰スペースが生じている財産等の確認を行い、有効活用の検討を行う。
- d 施設の利用状況や機能について、調査・分析を行い、他施設での代替、他施設への集約、他施設との共用等の可否について検討する。

### (2) 貸付普通財産の再検証

#### ① 対象財産

貸付けを行っている普通財産全般

#### ② 内 容

- a 貸付けの事務が適正に行われているか確認を行う。
- b 貸付料について再度検証を行う。
- c 貸付料の減免について、減免が適正か確認を行う。

### (3) 国・県との情報の共有による最適利用の推進

#### ① 対象財産

公有財産全般

#### ② 内 容

国・県とそれぞれが管理する財産や利用計画等の情報の共有を図り、最適利用を推進する。

##### [最適利用例]

- a 施設等の合築
- b 土地・建物の交換
- c 余剰スペースの相互利用

### 3 行政財産の余剰スペースの有効活用

施設等利用者の利便性の向上や、新たな財源確保の観点から、貸付け[※]や行政財産目的外使用許可[※]による行政財産の余剰スペースの有効活用を推進する。

#### (1) 建物内の余剰スペース

##### ① 対象財産

対象財産	活用方法	貸付け・使用許可
建物内の 余剰スペース	自動販売機を設置	貸付け
	広告・デジタルサイネージ[※]等を設置	使用許可

##### ② 内 容

- a 自動販売機、広告・デジタルサイネージ等の設置者は、公募により選定する。
- b 設置者は、原則、一般競争入札及び公募型プロポーザル等により決定する。
- c 使用許可による自動販売機設置は、原則、当事者間で貸付料を決定できる行政財産等の貸付けとする。
- d 広告事業により行政財産を使用する場合は、目的外使用許可を行い、行政財産使用料を徴収する。また、別途広告料を徴収する。
- e 契約等の手続きについては、別に定める。

#### (2) 建物の屋根・壁面

##### ① 対象財産

対象財産	活用方法	貸付け・使用許可
建物の 屋根・壁面	太陽光発電設備を設置	使用許可
	広告・デジタルサイネージ等を設置 (建物内の壁面に限る。)	使用許可

※ 貸付け : 私法上の賃貸借契約(地方自治法第238条の4第2項)

行政財産は、庁舎の床面積や敷地に余裕がある場合等において、貸付けを行うことができる。

※ 行政財産目的外使用許可 : 行政上の許可処分(地方自治法第238条の4第7項)

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において使用を許可することができる。

※ デジタルサイネージ : 公共空間等に設置される液晶ディスプレイ等の映像表示装置

## ② 内 容

- a 広告等の設置は、郡山市屋外広告物条例により、建物内の壁面に限る。
- b 広告、太陽光発電設備等設置者は、公募により選定する。
- c 設置者は、原則、一般競争入札及び公募型プロポーザル等により決定する。
- d 広告、太陽光発電設備等は、行政財産の目的外使用許可を行い、行政財産使用料を徴収する。また、別途広告料等を徴収する。
- e 契約等の手続きについては、別に定める。

## (3) 敷地内の余剰スペース

### ① 対象財産

対象財産	活 用 方 法	貸付け・使用許可
敷地内の 余剰スペース	自動販売機を設置	貸 付 け
	太陽光発電設備を設置	貸 付 け

## ② 内 容

- a 自動販売機、太陽光発電設備の設置者は、公募により選定する。
- b 設置者は、原則、一般競争入札及び公募型プロポーザル等により決定する。
- c 使用許可による自動販売機設置は、原則、当事者間で貸付料を決定できる行政財産等の貸付けとする。
- d 敷地に設置する太陽光発電設備は、原則、当事者間で貸付料を決定できる行政財産等の貸付けとする。
- e 契約等の手続きについては、別に定める。
- f 広告等は、郡山市屋外広告物条例により、設置することができない。

## (4) 貸付けへの移行

既に行政財産目的外使用許可を行っている財産についても、随時、貸付けに移行できないか検討を行う。

### [貸付判断基準]

- a 余剰スペースで長期的に使用予定がない場合
- b 申請者が、今後の長期的な事業(活動)計画を有している場合
- c 一般競争入札等の実施により収益の増加を見込む場合

## (5) その他

有効活用の更なる推進を目指し、他の地方公共団体の事例について検討し、実現可能なものについては、積極的に導入を図る。

#### 4 土地開発基金で保有する事業実施が困難な土地の有効活用

土地開発基金で保有する事業実施が困難な土地の管理処分にあたっては、未利用財産(普通財産)の管理処分と同様の取扱いとし、有効活用を推進することとする。

##### (1) 保有する財産の状況確認

###### ① 対象財産

土地開発基金で保有する土地

###### ② 内 容

毎年度、事業実施の見通しについて確認を行う。

##### (2) 他の事業における利用の検討

###### ① 対象財産

土地開発基金で保有する事業実施が困難な土地

###### ② 内 容

取得目的以外の事業での利用について検討する。

##### (3) 基金の処分

###### ① 対象財産

土地開発基金で保有する事業実施が困難な土地で、市において今後利用する見込みがない財産

###### ② 内 容

対象財産については、基金を処分し普通財産にした上で、普通財産の未利用財産として処分・有効活用を行う。

#### [土地開発基金保有財産一覧]

平成28年3月31日現在

No.	財 産 名 称	取得年度	面積 (㎡)
1	公共用地先行取得事業用地(安積町)	平成8年度	717.22
2	(仮称)風土記の丘公園建設事業用地	平成8年度他	724.00
3	(仮称)熱海多目的運動広場建設事業用地	平成9年度	13,588.00
4	(仮称)守山城空堀跡用地	平成13年度	1,099.00
5	西田埋立処分場第一期、第二期埋立地取得事業用地	平成17年度	77,318.55
6	公共用地先行取得事業用地(熱海町)	平成24年度	28,294.19
7	公共用地先行取得事業用地(熱海町)	平成27年度	139.07
8	守山城跡史跡整備事業用地	平成27年度	4,699.62
		合 計	126,579.65

## 5 広告事業の推進

広告事業は、広告料収入等新たな財源確保の手段となることから、広告の掲載を推進する。

また、新たな財源の確保並びに施設の知名度、集客力及びサービス向上を図ることを目的として、ネーミングライツの付与に関する事業を実施する。

### (1) 広告の掲載

#### ① 対象財産

分類	主な対象	広告掲載場所
公共施設 庁舎等	a 庁舎 (市役所及び行政センター等) b 社会教育施設 (公民館・図書館・美術館・体育館等) c 市民施設 (駐車場・駐輪場等) d 保健衛生施設のうち医療施設 (保健所等) e 福祉施設 (総合福祉センター・地域交流センター等)	○待合・休憩スペース・ 廊下・エレベーター等の 壁面・柱・カウンター ○吊り下げ型モニター や設置型デジタルサイ ネージ、看板
公用車	a 公用車	プレート・ラッピング
ウェブサイト	a 市ウェブサイト	トップページ
各種 印刷物	a 全戸配布物 b チラシ c 封筒           ※督促状の封筒等、内容が広 告にそぐわないものを除く	余白部分、裏面
その他	広告媒体として活用できる財産は、積極的に活用する。	

## ② 内 容

- a 広告の掲載は、本市の事務及び事業に支障を及ぼさないものであり、かつ、広告媒体の用途及び目的を妨げない範囲内で行うものとする。
- b 広告事業の実施に当たっては、広告掲載に係る広告料を広告主又は広告代理店等から徴収するほか、広告掲載物品の無償提供[※]や他の優れた方法についても積極的に検討を行い、効果的かつ効率的な財源の確保に努めるものとする。
- c 広告主、広告代理店等及び広告掲載物品無償提供者等（以下「広告主等」という。）は公募により決定する。
- d 広告主等の選定及び広告掲載内容に係る審査は所管部局長が行う。なお、疑義がある場合は、郡山市広告事業審査委員会の意見を求めることができる。
- e その他詳細は、郡山市広告事業実施要綱及び郡山市広告掲載基準に基づき、広告事業ごとに募集要項を策定し定める。

## (2) ネーミングライツの付与に関する事業

### ① 対象財産

対象施設等
a 知名度が高く、多くの利用者が見込めること
b 設置目的の妨げにならないこと
c その他市長が認めるもの

※ ただし、既に愛称が付けられている施設は、当面の間対象外とする。

### ② 内 容

- a 対象施設等の愛称を決定する命名権(ネーミングライツ)を付与し、その対価を得る。
- b ネーミングライツ料は、原則、対象施設等の維持管理や運営に充てる。
- c ネーミングライツ・スポンサー(命名権取得者)は、公募により選定する。
- d その他、詳細は、「郡山市ネーミングライツ実施に関する基本方針」及び「郡山市ネーミングライツ実施に関する事務マニュアル」に基づき、実施する。

---

※ 広告掲載物品の無償提供 : 市の業務で使用する物品(封筒等)について、広告を掲載したものを、事業者等に無償で作成・提供いただくことで、購入費等の支出の削減を図るもの。無償提供する事業者等は、広告主を募集し、物品に掲載する広告料で制作費を賄う。

## 第5 推進体制とその他の取組み

### 1 体制の整備

#### (1) 全庁体制「郡山市公有資産活用調整会議」の整備

各部局の課長補佐等で構成する「郡山市公有資産活用調整会議」において、公有資産に関する情報を共有の上、財産の処分や資産の有効活用について多角的に検討し、本ガイドラインに基づく取組みを全庁的に推進する。

#### (2) 資産活用を推進する人材の育成

##### ① 講演会の定期的な開催

資産の有効活用に関する理解を深めることを目的に、講演会を定期的を開催し、職員一人ひとりの意識の高揚を図る。

##### ② 各種セミナーへの参加、先進地の調査の実施

公有資産を取り巻く環境のめまぐるしい変化に対応し、新たな手法等の情報を迅速に入手するため、各種セミナーに参加するとともに、新たな取組みを行っている他の地方公共団体の調査を実施し、資産活用業務の一層の充実を図る。

### 2 P D C Aサイクル[※]による進行管理

資産の有効活用を効率的・効果的に実践していくためには、進捗状況を適切に管理することが必要である。

公有資産活用調整会議において、年度毎に本ガイドラインに基づく取組みの結果とその成果を検証し、問題点や課題に対する検討を行い、Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Act(改善)による進行管理を行う。

---

※ P D C Aサイクル : Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Act(改善)の4段階を繰り返すことで、業務を円滑に継続的に進める手法



### 3 PPP[※]による活用の推進

PPPにより、市民や民間の技術、資金及び幅広いノウハウを取り込み、資産活用を効率的・効果的に推進する。

[関係する指針等]

- a 郡山市PPP(官民連携)導入指針
- b 郡山市PFIガイドライン
- c 郡山市指定管理者制度ガイドライン

### 4 個別マニュアルの策定

本ガイドラインに基づく取組みを、着実に実践していくためには、それぞれの財産管理者がガイドラインに沿った取組みを進める必要があることから、具体的な事務の進め方等について整理を行い、統一的な個別マニュアルを策定する。

### 5 資産の情報公開と公募の実施

未利用財産等、活用する資産の情報を広く公開するとともに、公募による貸付けや売却を実施し、公平性・透明性の確保を図る。

なお、未利用財産については、ウェブサイト等で一覧表を公開する。

### 6 収益の活用

未利用財産等の売却により生じた収入は、市の重要施策に位置づけされる基金への積立て等を実施し、長期的な視点で効果的な活用を図る。

---

※ PPP : 「Public Private Partnership」の略

公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの

## 第6 導入スケジュール等

### 1 本ガイドラインの適宜改正

現在、公共施設等の全体を把握し、長期的な視点で更新・統廃合・長寿命化等を計画し、最適な配置を実現することを目的に国のインフラ長寿命化基本計画〔※〕に基づく「公共施設等総合管理計画〔※〕」を平成28年3月に策定した。

また、PPPの活用や他の地方公共団体の取組み等により、資産の有効活用に係る手法は、日々進化している。

このような状況を踏まえ、公共施設等総合管理計画との整合や最適な手法・先進的な取組みの導入を図るため、適宜本ガイドラインの改正を行う。

### 2 段階的な導入

具体的な取組みに当たっては、個々の状況を十分に把握した上で、最適な選択を行う必要があることから、段階的に資産の有効活用を推進する。

- 
- ※ インフラ長寿命化基本計画 : 国が、国や地方公共団体、その他民間企業等で管理するあらゆるインフラを対象に、国民の安心・安全を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業の競争力を確保するための方向性を示すものとして、策定した計画
- ※ 公共施設等総合管理計画 : 各地方公共団体が、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するために、策定する計画



# 郡山市公有資産活用ガイドライン

平成26年12月16日策定

(平成29年3月30日一部改訂)

郡山市財務部公有資産マネジメント課

〒963-8601 郡山市朝日一丁目23番7号

電話：024-924-2051

FAX：024-931-3245

Eメール：[kouyushisan@city.koriyama.fukushima.jp](mailto:kouyushisan@city.koriyama.fukushima.jp)